

## 2. 운 용 지 침

### 제1장 총칙

#### 제1조 [목적]

본 지침은 건축법(이하 ‘법’이라 한다) 제60조(건축물의 높이 제한) 및 부산광역시 건축조례 제41조(가로구역별 건축물의 높이제한)에 의한 가로구역별 건축물 높이계획을 시행하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

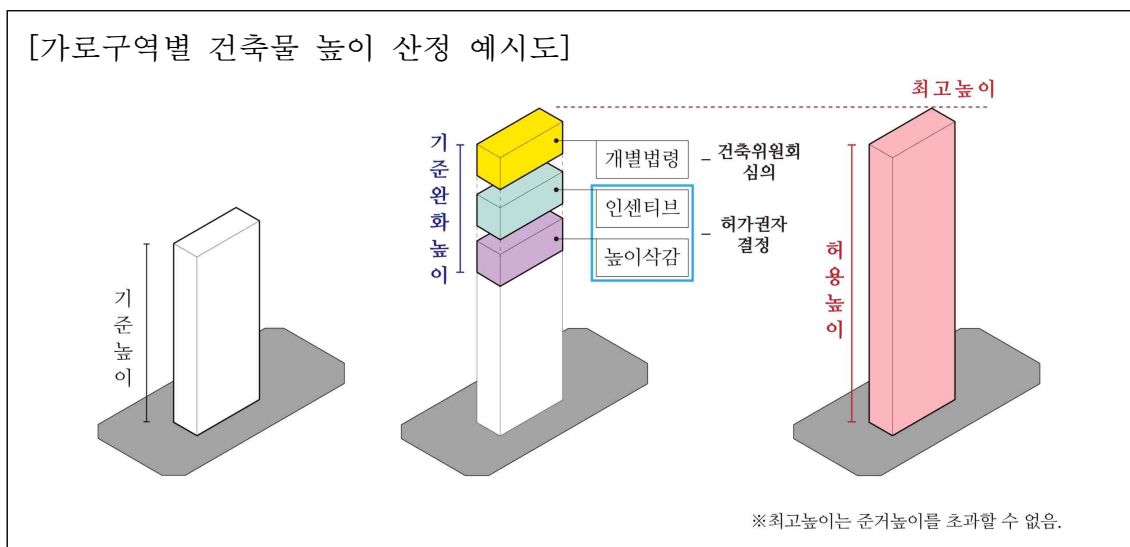
#### 제2조 [적용의 범위 및 기본원칙]

1. 이 지침을 부산광역시 건축조례 제41조 제1항의 규정에 의하여 지정·공고한 이후에는 지정·공고된 구역 경계 안의 대지 및 건축물에는 이 지침이 정하는 「기준높이」와 「최고높이」를 적용하여 건축물의 높이를 결정한다. 다만, 부산광역시 건축조례 제41조 제5항의 규정에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구, 「건축법」에 따른 특별건축구역 안에서의 건축물의 최고높이는 해당 법령에서 정한 기준에 따른다.
2. 이 지침은 부산광역시의 상업지역 중 「지침도」에 표시한 구역 경계 안의 대지 및 건축물에 대하여 적용한다. 다만, 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 시행하는 다음 각 항에 해당하는 건축물에 대하여는 부산광역시 건축위원회 심의를 거쳐 특례를 적용할 수 있다.
  - ① 「부산희망더함아파트 공급지침」 제10조(적용의 완화) 제2항
  - ② 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제46조 및 제48조
3. 「지침도」에 표시한 구역 경계 내에서 최고고도지구, 기지정 가로구역별 건축물 높이계획구역, 높이계획이 수립된 지구단위계획, 문화재보호구역, 건축이 금지된 공지(공원·광장·하천·바다·철도·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지 및 기타 건축이 금지된 공지등)는 제외한다.
4. 이 지침에서 규정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 및 지침 등을 따른다.
5. 향후 관련 법규 및 조례 등이 제정 또는 개정되는 경우 제정 또는 개정된 관련 법규 및 조례 등을 따른다.

### 제3조 [높이기준 적용의 기본원칙]

1. 이 지침에서 규정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 법·제반 관련 법률에 의한다.
2. 해당 대지에는 이 지침에서 정하는 해당「가로구역」의「기준높이」와 각각의「기준높이완화」를 합한 높이(이하 “허용높이”)를 적용한다.
3. 「높이」라 함은 건축법 시행령 제119조 제1항 제5호의 규정에 의하여 산정되는 건축물의 높이를 말한다.
4. 「기준높이」라 함은 법 제60조의 규정에 의하여 당해「가로구역」에 기본적으로 허용되는 높이를 말한다.
5. 「기준완화높이」라 함은 「인센티브 및 높이삭감 규정」 및 건축법 제60조 제4항에 의거 각 개별법령에 따라 완화 적용되는 특례 규정에 의하여「기준높이」이외에 추가로 부가되는 높이를 말한다.
6. 「허용높이」라 함은「기준높이」와 각각의「기준완화높이」를 합하여 당해 대지에 적용되는 높이(건축물 높이)를 말한다. 단, 각 개별법령에 따라 적용되는「기준높이」의 완화는 건축위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있다.
7. 「최고높이」라 함은 「허용높이」가 초과할 수 없는 상한 건축물 높이를 말한다. 단, 건축법 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 9호, 건축법 제69조(특별건축구역의 지정)에 의하여 건축되는 건축물에 한하여「최고높이」를 초과할 수 있다.

[가로구역별 건축물 높이 산정 예시도]

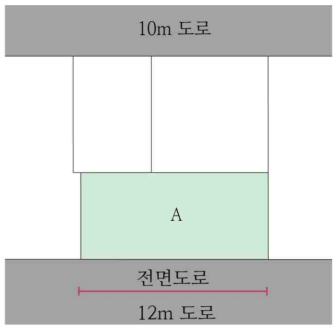
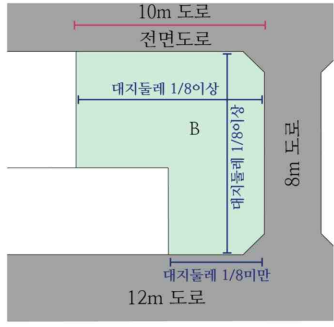
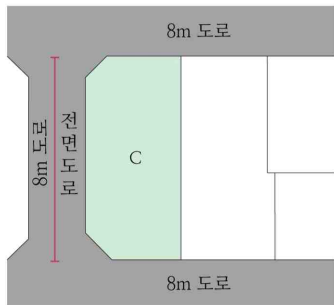

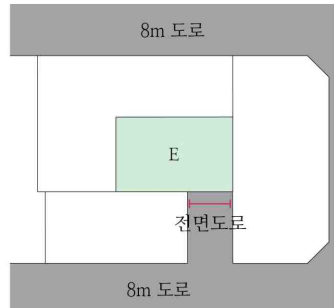
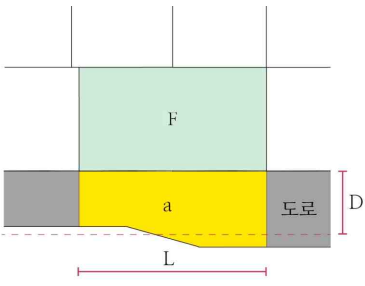


## 제2장 기준높이 완화에 관한 사항

### 제4조 [인센티브 및 높이삭감의 원칙]

1. 「전면도로」라 함은 대지에 가장 많이 접한 도로를 말하며, 전면도로의 기준은 「전면도로 예시도」를 따른다.

#### 전면도로 예시도

<p>[전면도로의 정의]</p>  <p>*대지에 가장 많이 접한 도로</p>	<p>[2개 이상의 도로에 접했을 경우 ①]</p>  <p>*대지둘레 길이의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로</p>
<p>[2개 이상의 도로에 접했을 경우 ②]</p>  <p>*2개 이상의 도로의 너비가 동일할 경우 가장 많이 접한 도로</p>	<p>[2개 이상의 도로에 접했을 경우 ③]</p>  <p>*대지둘레 길이의 1/8이상 접한 도로가 없는 경우 가장 많이 접한 도로</p>
<p>[막다른 도로에 접했을 경우]</p>  <p>*전면도로의 폭 = 막다른 도로의 폭</p>	<p>[도로의 폭이 변경되는 경우]</p>  $\text{전면도로 폭 (D)} = \frac{\text{대상지(F)의 전면도로의 면적(a)}}{\text{대지와 접한 전면도로의 길이(L)}}$

2. 이 지침상에서 적용하는 건축물의 저층부와 고층부의 기준은 「건축물의 저층부와 고층부 적용기준」을 따른다.

### 건축물의 저층부와 고층부 적용기준

구분	적용기준	비고
저층부	5층 이하 및 20m 이하	
고층부	5층 초과 및 20m 초과	

### 제5조 [인센티브 및 높이삭감의 규정]

#### 인센티브 및 높이삭감의 세부 운용 총괄표

구분	적용항목	적용대상	적용기준	인센티브		높이삭감
경관개선	1 고층부 열린공간 확보	모두	20%~30%이상	의무		-
	2 고층부 벽면선 후퇴	11층 이상	11층~15층이하 2m이상 16층이상 5m이상	3%		-
	3 조경면적	모두	-	$\frac{\text{상향조경면적}}{\text{대지면적}} \times \text{기준높이}$ (최대 5%)		-
	4 건폐율 제한	모두	저층 40%이하 고층 35%이하	5% 5%	10%	-
	5 고층부 입면폭원 제한의 미적용에 대한 높이삭감	모두	높이 60m이하 입면폭원 40m이상	-		-5%
			높이 60m초과 입면폭원 60m이상	-		-10%
공공어메니티개선	6 보행환경개선	16층 이상	2m	의무		-
		16층 미만		5%		-
		모두	회랑형 2m	5%		-
	7 공공보행통로 설치	모두	폭 4m이상, 높이 6m이상	2%		-
			폭 6m이상, 높이 6m이상	5%		-
	8 도로 기부채납	지구단위계획 구역 외 기부채납 할 경우	-	$\frac{\text{기부채납면적} \times 1.5}{\text{대지면적}} \times \text{기준높이}$		-
대지조건	9 교통완화차로 설치	교통영향평가 대상이 아닌 경우	-	5%		-
	10 대지조건 강화의 미적용에 대한 높이삭감	연면적 2,000㎡이상	10m이상	-		-10%
최대 완화 합계				20%		-20%

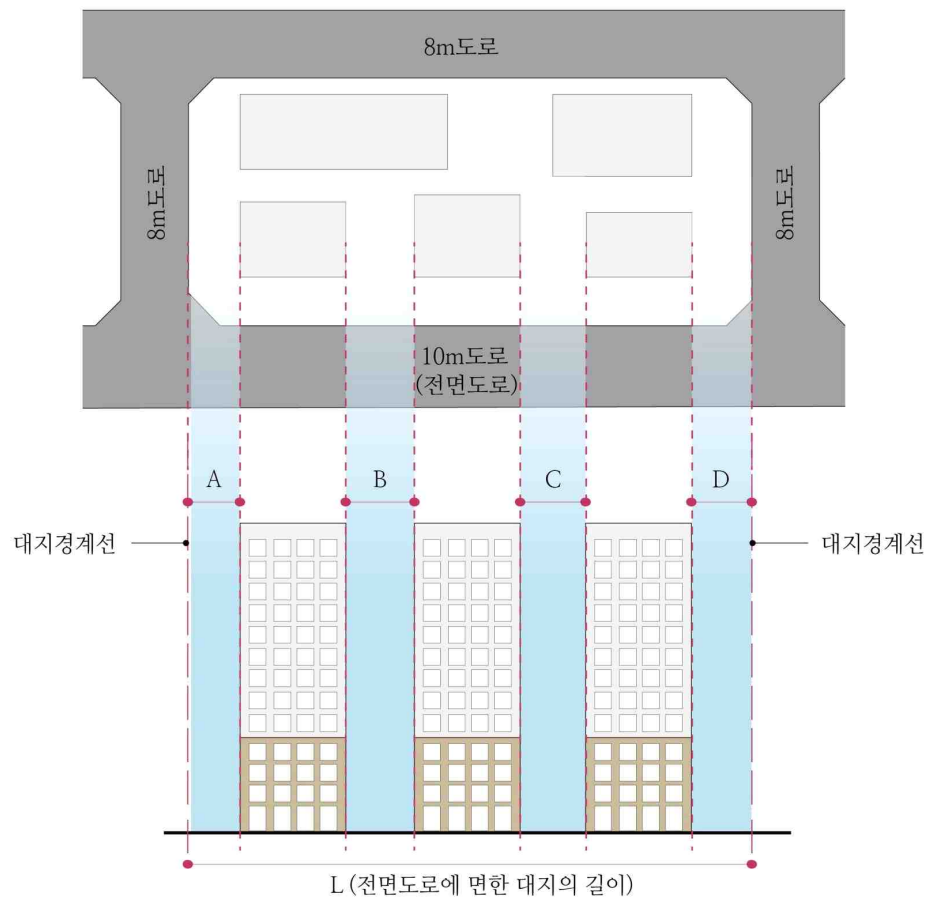
## 1. 고층부 열린공간 확보 - 가로공간의 시각적 개방감 형성

○적용산정식 의무,  $\frac{(A+B+C+D)}{L} \times 100 \geq 20\sim30\%$  이상

○적용기준

- 전면도로에 면한 입면에 대하여 열린공간 20%이상 확보
- 30m이상 간선도로에 면한 입면에 대하여 열린공간 30%이상 확보
- 경관유형 「수변형」인 경우 열린공간 30%이상 확보

(단, 적용기준은 중복하여 적용하지 않으며, 경관유형 「수변형」인 경우를 우선으로 한다)

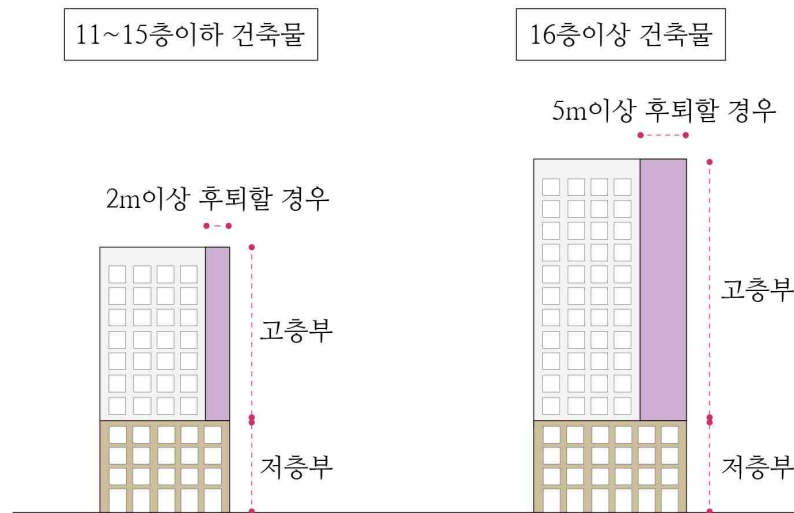


## 2. 고층부 벽면선 후퇴 - 가로공간의 시각적 개방감 형성

○적용산정식  $\text{기준높이} + (\text{기준높이} \times 3\%)$

○적용기준

- 11층~15층이하의 건축물 : 저층(기단부) 벽면선에서 2m이상 고층부 벽면선 후퇴
- 16층이상의 건축물 : 저층(기단부) 벽면선에서 5m이상 고층부 벽면선 후퇴
- 벽면선 후퇴기준 도로 : 전면도로



## 3. 조경면적 - 조경면적 추가확보를 권장하여 녹음이 풍부한 도시경관 형성

○적용산정식  $\text{기준높이} + \left( \frac{\text{상향조경면적}}{\text{대지면적}} \times \text{기준높이} \right)$  (최대5%)

○적용기준

- 건축법 제42조(대지의 조경) 및 부산광역시 건축조례 제25조(대지안의 조경)에 따라 설치하는 조경면적을 뜻하며, 법·조례에 의해 의무사항으로 설치하는 면적은 제외한 초과설치면적에 한하여 적용한다.

○세부기준

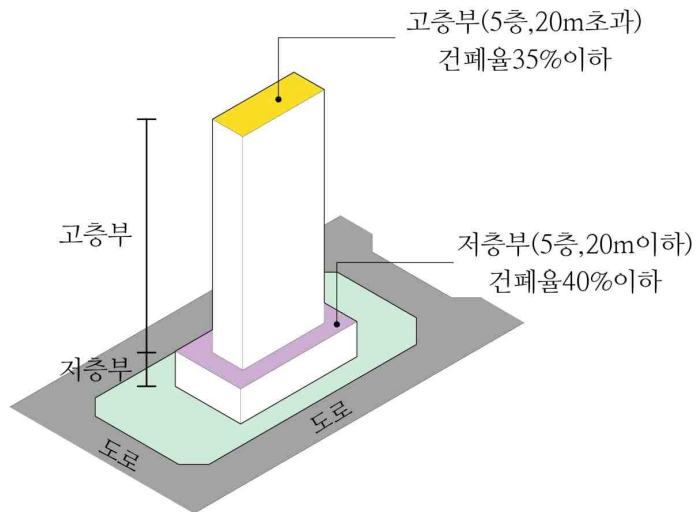
- 국토교통부고시 「조경기준」에 따르되, 식생이 불가능한 필로티 하부에 설치되는 식재면적은 상향조경 면적산정에서 제외한다.
- 옥상조경(옥상조경의 1/2 적용)으로 설치할 경우 저층부(5층, 20M이하) 옥상조경으로 한정한다.

#### 4. 건폐율 제한 - 건축물의 고층화 유도를 통해 통경축 확보

○적용산정식  $\text{기준높이} + (\text{기준높이} \times \text{최대 } 10\%)$

○적용기준

- 저층부(5층, 20m이하) 건폐율 40%이하인 경우 5%
- 고층부(5층, 20m초과) 건폐율 35%이하인 경우 5%



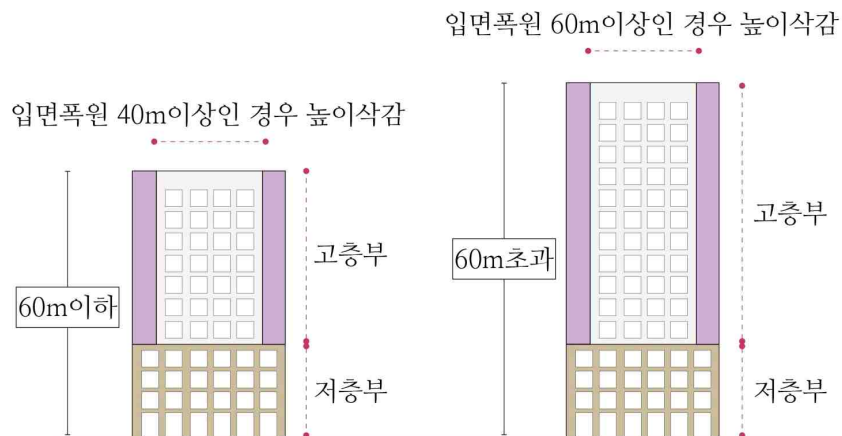
#### 5. 고층부 입면폭원 제한의 미적용에 대한 높이삭감

- 도심부의 바람, 공기 등의 순환을 고려하여 고층부 차폐면적을 적정한 범위에서 최소화할 수 있는 디자인 유도

○적용산정식  $\text{기준높이} - (\text{기준높이} \times 5\sim 10\%)$

○적용기준

- 건축물 높이 60m이하 : 고층부 입면폭원 40m이상인 경우 적용비율 5%
  - 건축물 높이 60m초과 : 고층부 입면폭원 60m이상인 경우 적용비율 10%
- (※ 2개동 이상일 경우 각각의 입면폭원으로 산정하여 적용한다)



## 6. 보행환경개선 - 가로의 보도폭을 추가로 확보하여 도시공간 구조에 부합하는 보행공간을 조성

### ○적용산정식

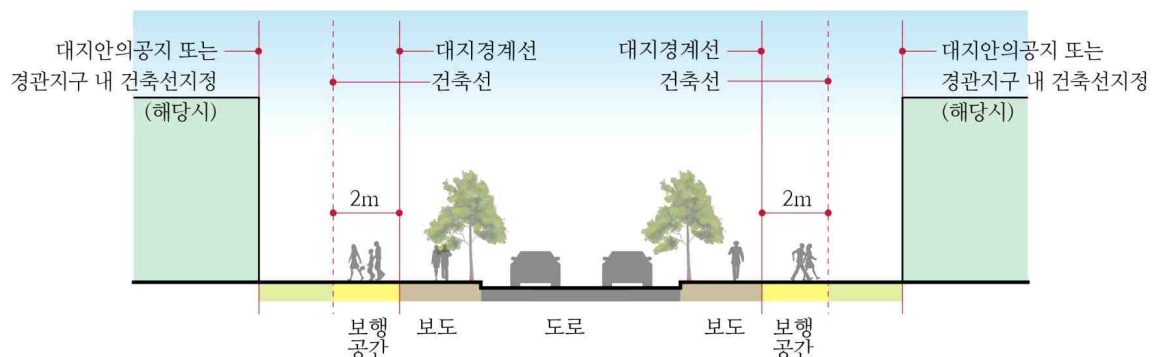
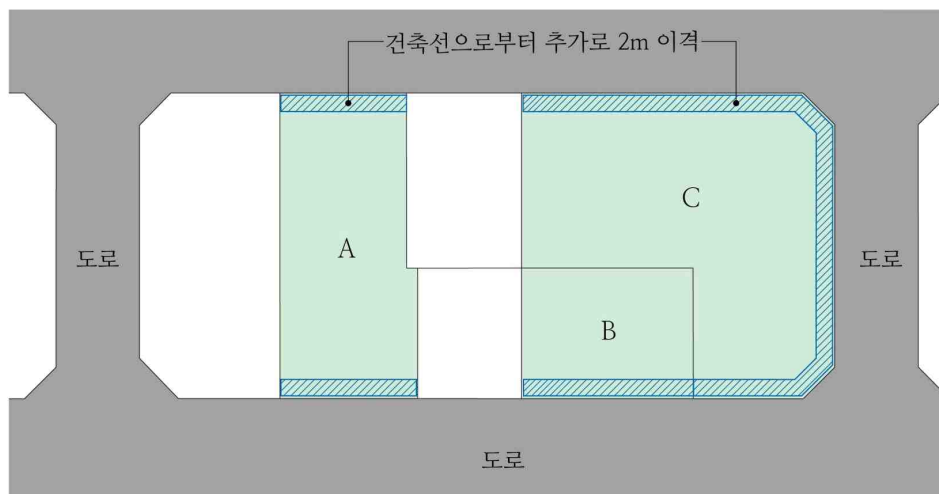
- 16층 이상의 건축물 - 의무
- 16층 미만의 건축물 - 기준높이 + (기준높이 x 5%)

### ○적용기준

- 도로에 접하는 대지로서 건축선(법 제46조 제1항에 따른 건축선을 말함)으로부터 추가로 2m 이격하여 보행공간 확보  
(단, 부산광역시 건축조례 제39조의2의 대지 안의 공지 및 경관지구내 건축선 지정 기준 적용대상 건축물은 건축선과 중첩하여 적용할 수 없으며, 공개공지와는 중첩하여 적용할 수 있음)

### ○세부기준

- 보행공간의 기능성 및 안전성을 충족시키는 범위 내에서 보도와의 단차를 최소화시켜 쾌적한 보행환경 제공
- 보행공간 내에는 담장, 높은 생울타리 등과 같은 시각적으로 폐쇄적 이미지를 제공하는 도시구조물 사용을 제한





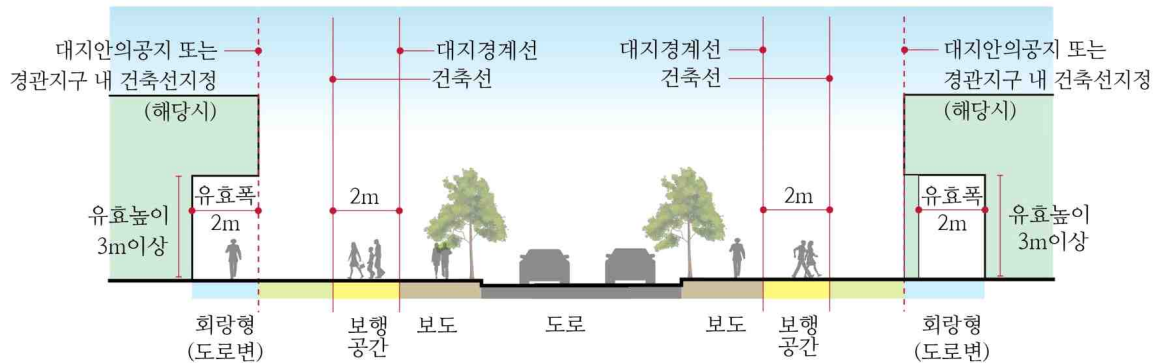
○적용산정식  $\text{기준높이} + (\text{기준높이} \times 5\%)$

○적용기준

- 회랑형으로 유효폭 2m 추가 확보(도로변에 1면 이상)할 경우 적용비율 5%  
(단, 공개공지와 중첩하여 적용할 수 없다)

○세부기준

- 유효높이 3m이상 확보



## 7. 공공보행통로 설치 - 가구의 길이가 길고, 전면 폭이 긴 건축물로 인해 보행 흐름이 단절되는 지역에 적용하여 보행 연계성을 향상

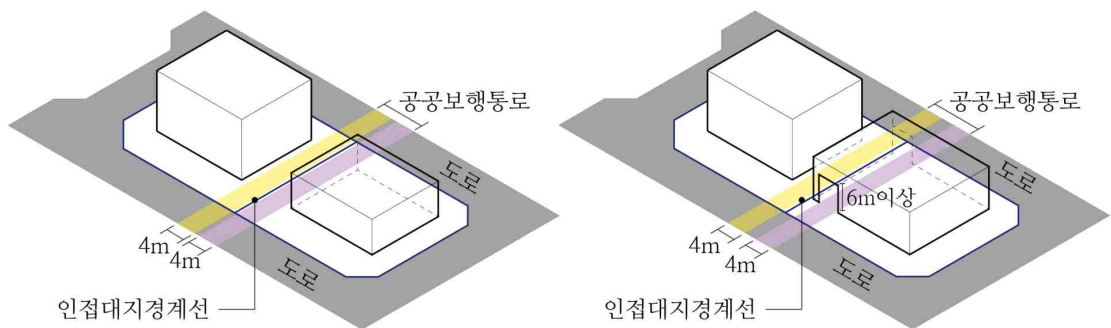
○적용산정식  $\text{기준높이} + (\text{기준높이} \times 2\sim 5\%)$

○적용기준

- 폭 4m이상 적용비율 2%
  - 폭 6m이상 적용비율 5%
- (단, 대지 안의 공지와 중첩하여 적용할 수 있음)

○세부기준

- 통로는 24시간 개방
- 통로의 높이 6m이상으로 설치
- 이면도로와 최단거리로 연결
- 인접대지경계선에 연결하여 설치  
(단, 기존 보행 흐름이 단절되는 지역은 보행연계성을 유지하여 인접경계선 외에도 설치가능)
- 양측 도로에 고저차가 있는 경우 계단 또는 경사로 확보



## 8. 도로 기부채납 - 대지 내에서 도로를 설치하여 생활환경의 편의성 향상

○적용산정식  $\text{기준높이} + \left( \frac{\text{기부채납면적} \times 1.5}{\text{대지면적}} \times \text{기준높이} \right)$

○적용기준

- 지구단위계획구역 내에 속하지 않는 대지에 한하여, 도로를 기부채납 할 경우

## 9. 교통완화차로 설치 - 교통 혼잡이 야기되는 곳에 교통완화차로를 설치하여 사고예방 및 교통 원활의 목적

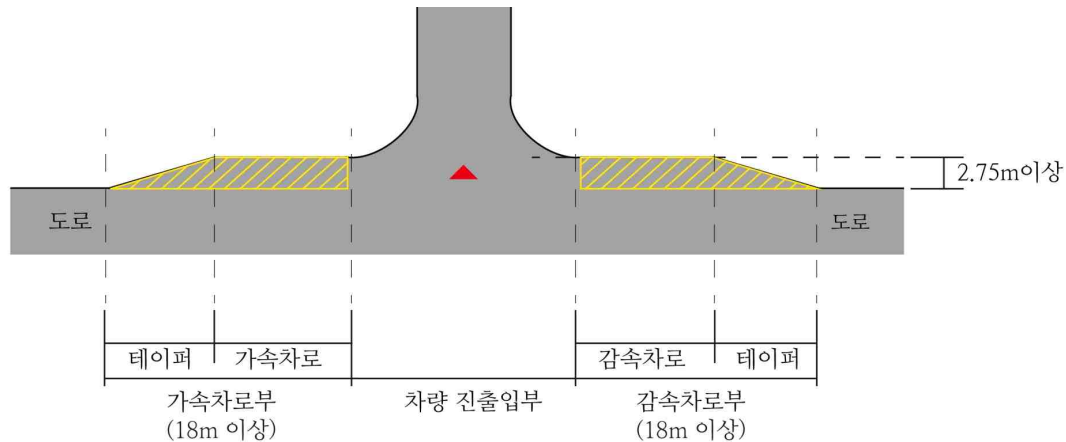
○적용산정식  $\text{기준높이} + (\text{기준높이} \times 5\%)$

○적용기준

- 「도시교통정비 촉진법」 제3장에 의한 교통영향평가의 대상이 아닌 경우

○세부기준

- 완화차로 길이는 18m(테이퍼 포함) 이상 확보하여야 함
- 가·감속차로의 폭은 2.75m이상 확보하여야함



## 10. 대지조건 강화의 미적용에 대한 높이삭감

- 일정 규모 이상의 건축물이 들어설 경우, 가로환경 및 피난 등을 위한 최소한의 접도 길이 확보

○적용산정식  $\text{기준높이} - (\text{기준높이} \times 10\%)$

○적용기준

- 연면적이 2,000㎡ 이상 개발되는 건축물의 경우 다음 표에 정하는 바에 따라 도로 또는 공지(공원, 광장, 기타 이와 유사한 것으로서 건축이 금지되고 피난 및 소화를 위해 당해 대지에의 출입에 지장이 없는 것을 말함)에 접하여야 하며, 이에 미달할 경우 높이삭감을 통한 허용높이 결정

연면적의 합계	대지가 접하는 전면도로
2,000㎡ 이상	10m 이상
접도 길이 1/8 이상 접하지 않을 경우 삭감	

### 제3장 통합개발시 가로구역별 기준높이 및 최고높이 재결정에 관한 사항

#### 제6조 [목적]

토지이용의 고도화 및 지역활성화를 유도하기 위해 2개 이상의 가로구역이 통합하여 개발될 경우, 가로구역별 기준높이 및 최고높이 재결정에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

#### 제7조 [용어의 정의]

이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 「통합개발」이라 함은 2개 이상의 가로구역이 단일 사업구역으로 지정한 후 공동개발 등을 통한 건축물을 건축하는 것을 말한다.
2. 「역세권」이라 함은 「부산광역시 지구단위계획 수립지침」 1-2-6의 [별표1] 범위에 따른다. 단, 「부산광역시 지구단위계획 수립지침」이 변경될 시에는 변경된 범위에 따른다.

#### 제8조 [기본원칙]

1. 「가로구역별 건축물의 기준높이 및 최고높이」가 결정된 경우라도 최대 4개 이하의 가로구역으로 통합개발이 이루어질 경우에는 통합된 가로구역의 기준높이 및 최고높이는 재산정 될 수 있으며, 건축위원회심의를 통해 높이를 결정한다.
2. 통합개발의 경우 가로구역별 건축물의 기준높이 및 최고높이는 [통합개발시 기준높이 및 최고높이 산정]에 따라 재결정한다.
3. 통합개발 시 가로구역별 최고높이 재결정 절차는 부산광역시 건축 조례 제41조제2항을 준용한다.

[통합개발시 기준높이 및 최고높이 산정]

구역구분	기준높이 및 최고높이 산정	비 고
역세권	통합될 가로구역 중 가장 높은 기준높이를 가로구역별 기준높이로 결정한 후 140%를 적용하여 최고높이를 산정한다. 단, 재산정된 최고높이는 통합될 가로구역 중 가장 높은 준거높이를 초과할 수 없다.	통합개발 될 면적의 50%이상이 역세권에 포함되어야 역세권으로 인정 (건축위원회 심의를 통해 높이 결정)
역세권이 아닌 지역	통합될 각각의 가로구역의 기준높이를 면적에 대해 가중평균하여 가로구역별 기준높이로 결정한 후 140%를 적용하여 최고높이를 산정한다. 단, 재산정된 최고높이는 통합될 가로구역 중 가장 높은 준거높이를 초과할 수 없다.	

부 칙 <2012. 9. 19.>

제1조 [시행일]

- ① 이 지침은 공고한 날부터 시행한다.
- ② 이 지침 시행과 동시에 종전 1단계 및 2단계 시행지침은 폐지하고, 이 지침에 따라 시행한다.

제2조 [건축허가 등을 받은 건축물 등에 관한 경과조치]

- ① 이 지침은 ‘가로구역별 건축물 최고높이 지정’의 안정적 운영과 기개발되고 있는 계획의 시행에 따른 형평성을 유지하기 위하여 이 계획 시행 당시 다음 호에 해당하는 경우는 종전의 규정에 따른다.
  1. 이 계획 시행 전에 교통영향분석·개선대책을 받았거나 신청한 것 또는 건축 심의를 받았거나 건축심의를 신청한 것
  2. 본 계획 시행 전에 건축허가를 받았거나 건축허가(건축신고를 포함)를 신청한 것
  3. 본 계획 시행 전에 「주택법」제16조에 따라 사업계획승인을 받았거나 사업계획승인의 신청을 한 것
  4. 본 계획 시행 전에 교통영향분석·개선대책 또는 건축심의를 신청하였으나 당초에 신청한 최고높이 범위 내에서 건축계획을 변경하여 1년 이내에 재신청하는 경우

- ② 다만, 종전의 규정이 개정된 계획에 비하여 건축주·시공사 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 본 계획의 규정에 따른다.

부 칙 <2015. 2. 25.>

제1조 [시행일]

- ① 이 지침은 공고한 날부터 시행한다.
- ② 이 지침 시행과 동시에 종전 3단계 시행지침은 폐지하고, 이 지침에 따라 시행한다.

제2조 [건축허가 등을 받은 건축물 등에 관한 경과조치]

- ① 종전의 규정이 개정된 계획에 비하여 건축주·시공사 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 본 계획의 규정에 따른다.

부 칙 <2024. 00. 00.>

제1조 [시행일]

- ① 이 지침은 공고한 날부터 시행한다.
- ② 이 지침 시행과 동시에 종전 4단계 시행지침은 폐지하고, 이 지침에 따라 시행한다.

제2조 [건축허가 등을 받은 건축물 등에 관한 경과조치]

- ① 이 지침은 ‘가로구역별 건축물 최고높이 지정’의 안정적 운영과 기개발되고 있는 계획의 시행에 따른 형평성을 유지하기 위하여 이 계획 시행 당시 다음 호에 해당하는 경우는 종전의 규정에 따른다.
1. 이 계획 시행 전에 교통영향분석·개선대책을 받았거나 신청한 것 또는 건축심의를 받았거나 건축심의를 신청한 것
  2. 본 계획 시행 전에 건축허가를 받았거나 건축허가(건축신고를 포함)를 신청한 것
  3. 본 계획 시행 전에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받았거나 사업계획승인의 신청을 한 것
  4. 본 계획 시행 전에 교통영향분석·개선대책 또는 건축심의를 신청하였으나 당초에 신청한 최고높이 범위 내에서 건축계획을 변경하여 1년 이내에 재신청하는 경우

5. 본 계획 시행 전에 「부산광역시 건축조례」 제41조 제5항에 따라 각 개별법  
에서 규정하고 있는 해당 심의 또는 자문을 받았거나 신청한 것
- ② 다만, 종전의 규정이 개정된 계획에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자  
에게 불리한 경우에는 본 계획의 규정에 따른다.